

公司代码：600463

公司简称：空港股份

北京空港科技园区股份有限公司
2024 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

第二节 公司基本情况

2.1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	空港股份	600463	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	柳彬	张鹏楠
电话	010-80489305	010-80489305
办公地址	北京市顺义区空港工业区B区裕民大街甲6号	北京市顺义区空港工业区B区裕民大街甲6号
电子信箱	kg600463@163.com	kg600463@163.com

2.2 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	2,345,693,958.87	2,442,384,425.33	-3.96
归属于上市公司股东的净资产	1,034,117,523.33	1,087,788,106.20	-4.93
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	162,134,554.85	240,257,220.83	-32.52
归属于上市公司股东的净利润	-53,670,582.87	-48,039,036.12	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-49,921,476.73	-46,272,520.95	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-9,709,902.81	-10,572,314.23	8.16
加权平均净资产收益率(%)	-5.06	-4.13	减少0.93个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.1789	-0.1601	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.1789	-0.1601	不适用

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截至报告期末股东总数（户）				12,989		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结的股份数量	
北京空港经济开发有限公司	国有法人	49.32	147,946,207	0	无	0
国开金融有限责任公司	国有法人	15.45	46,340,700	0	无	0
张骞	境内自然人	1.21	3,617,000	0	无	0
朱红	境内自然人	0.83	2,481,700	0	无	0
邵逸群	境内自然人	0.74	2,210,000	0	无	0
北京临空兴融私募基金管理有限公司	国有法人	0.60	1,791,912	0	无	0
任孟皎	境内自然人	0.53	1,591,800	0	无	0
唐惠伦	境内自然人	0.52	1,555,200	0	无	0
李吉军	境内自然人	0.44	1,329,800	0	无	0
朱婧	境内自然人	0.40	1,200,000	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，北京临空兴融私募基金管理有限公司为公司控股股东北京空港经济开发有限公司所属全资子公司，系一致行动人关系。公司未知其余前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		不适用				

2.4 截至报告期末的优先股股东总数、前 10 名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

第三节 经营性讨论与分析

报告期内，公司按照年度经营计划，积极推动公司各项业务稳步、有序开展。实现营业收入16,213.46万元，同比下降32.52%；实现利润总额-6,662.01万元，同比下降9.48%；实现归属于上市公司股东的净利润-5,367.06万元，同比下降11.72%。截至本报告期末，公司总资产234,569.40万元，比年初下降3.96%；归属于上市公司股东的股东权益103,411.75万元，比年初下降4.93%，报告期内公司主要经营情况如下：

3.1 以内控制度为指导，着力确保内控体系有效运行

报告期内，公司以内控成果实施为核心，严格按照内控规范制度及流程要求，对公司的工作流程及工作方式进行了全面的梳理和优化。公司深入各部门及各分子公司，对内控体系的执行情况进行了严格的测试。通过这一系列的努力，公司在实施重大事项前的决策、审批手续的办理，关联交易的管理，以及报批事项的审批效率都得到了显著提升。

内控成果的实施，不仅为公司提供了清晰、高效的工作指导，更在理顺公司内部关系、提高工作效率、防范风险等方面发挥了重要作用。未来，公司将继续加强内控体系的建设和完善，确保公司的稳健发展，并为投资者创造更大的价值。

3.2 以稳健运营为核心，扎实推进各项业务顺利开展

3.2.1 房地产开发业务

报告期内，公司深入调研周边市场、竞争格局、行业趋势等信息，对周边市场的竞争格局进行深入分析，了解主要竞争对手的产品特点、市场份额、营销策略等，并借此制定相应的竞争策略。截至报告期末，公司本部开发建设的原MAX空港研发创新园A区项目经公司深入调研后调整经营策略，采用租售并举的方式将部分闲置厂房直接对外出租以优化资源配置，提升资产利用效率。截至目前，项目一期厂房（建筑面积约9,800平方米）已成功实现对外租赁。同时，针对二期项目，公司正在重新规划营销方案，以期在未来实现更加显著的市场成效。

MAX空港研发创新园B区项目（建筑面积约2.39万平方米）截至2024年7月17日已通过公司及顺义区住建委等单位的联合验收、项目房产备案等工作，并已取得权属审查报告，目前正在办理不动产权证。同时，公司已与多个意向客户洽谈，通过意向客户的项目规划和意见反馈逐渐理顺该楼宇的产业方向，精准定位下一步的招商思路和市场推广方向。

顺义区大孙各庄镇大孙各庄村南土地、房产，天瑞置业正在与多家意向方寻求项目合作、

探索实施路径。

公司控股孙公司北京诺丁山置业有限公司开发的计算机软件产业园项目一期(建筑面积约 1.78 万平方米)已完成主体结构封顶,结合产业地产政策和资金情况研讨下一步开发方案。

公司参股公司电子城空港参与建设的电子城·(北京)电子信息创新产业园项目(原名:广电产业、军事通信产业、高科技产业创新产业园),项目一期(建筑面积约 3.2 万平方米)已完工并完成销售。项目二期已于 2023 年 10 月 19 日取得顺义区经信局备案证明,目前正在积极推进规划许可证的办理工作并提前与意向客户对接,了解意向客户需求;

报告期内,天瑞置业实现营业收入 1,100.81 万元,较上年同期增加约 51.44 万元,净利润-325.67 万元,较上年同期亏损减少 125.86 万元。净利润亏损同比减少的主要原因是:本期房产出租业务的租金收入略有增加以及去年同期存在人员纾解费用,本期未发生导致管理费用降低,但收入规模未覆盖管理费用、财务费用等期间费用导致本期亏损。

3.2.2 建筑施工业务

对于建筑工程业务,公司不断优化业务模式,严把质量和安全关,推行项目承包经营责任制,各建筑分公司成本、财务独立核算,从工程承建到工程款催缴均各负其责,使得经营决策效率不断提高。此外,天源建筑推广使用新技术、新工艺、新材料、新设备,如铝模板支撑系统、FS 现浇混凝土免拆保温模板系统等、筑粒混凝土技术、快刻石膏粉刷技术、绿色装配式。天源建筑依托主营业务多元化发展,在主营业务建筑施工的基础上成立专业分公司,包括:装饰分公司、消防智能运维科技分公司、供热与制冷智能运维科技分公司、新材料与环保科技分公司。

报告期内,天源建筑实现营业收入 9,609.03 万元,较上年同期减少约 7,978.80 万元,净利润-5,515.50 万元,较上年同期减少亏损约 733.64 万元,营业收入减少的主要原因是:在施工程已进入收尾阶段且无新签大额的工程导致营业收入同比减少;净利润亏损的主要原因:成本受市场、属地政府产业政策调整等因素影响,工程材料供应商外迁,导致采购成本增加,叠加建筑工人用工成本增加,造成本期亏损。

3.2.3 物业租赁与管理业务

报告期内,公司稳稳抓住服务升级主线,打造智慧绿色园区。报告期内,公司“云智空港”智慧园区管理小程序上线运行,为园区招商租赁、物业管理、设施运维、社群活动等提供数字化应用。公司也积极利用该系统推介投融资、进出口手续办理、人才管理等诸多业务,赋能园区,

为入园企业与园区运营商之间实现智慧化联系。此外，公司还将通过合理的租金策略和优质的租后服务，吸引更多租户入驻，实现产业合作链条延伸，不断提升园区活力。

截至报告期末，公司自持物业可出租面积约 23.92 万平方米，出租率约 71.49%；天瑞置业自持物业可出租面积约 3.26 万平方米，出租率约 84.06%。公司物业管理面积合计约为 35.31 万平方米。

报告期内，公司自持物业的出租和物业管理业务实现收入 5,830.87 万元，较去年同期增长约 196.01 万元，营业收入增长的主要原因：上年同期为承租公司自持物业的中小微企业减免租金，本期无减免所致。

3.3 以主业带动为起点，稳步拓展投资业务有序运营

公司新的发展战略定位为“现代临空产业地产综合运营开发商，科技创新企业投资服务商”，在继续做好现代临空产业地产综合运营开发商原有业务的同时，公司通过参与投资私募股权投资基金等方式积极拓展投资业务，旨在了解、获得新的产业和项目资源，逐渐形成原有传统业务的有力补充，发挥协同效应，寻求新的利润增长点，加快公司战略目标的实现。公司已参与投资包括云鼎基金、潍坊高精尖基金等私募股权投资项目及伟光汇通旅游产业、哈工大研究院等股权投资项目，公司积极行使出资人权利，定期、全面做好投资项目的投后管理工作。

报告期内，公司投资业务实现公允价值变动损益约-792.99 万元。

第四节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

北京空港科技园区股份有限公司

董事长：韩 剑

2024 年 8 月 27 日